

令和 6 年 5 月 16 日現在

機関番号：22701

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2018～2023

課題番号：18K04514

研究課題名(和文) 管理組合(HOA)を核としたまちマネジメントシステムに関する研究

研究課題名(英文) Research on the development of systems for managing residential areas, with management associations (HOAs) at the core.

研究代表者

齊藤 広子 (SAITO, HIROKO)

横浜市立大学・国際教養学部(都市学系)・教授

研究者番号：10257529

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,400,000円

研究成果の概要(和文)：空き地や空き家問題、少子高齢化による様々な問題等から、まちの再生、地域力の向上が大きな課題となっている。そこで、マンションのように、全員が参加して管理を行う、管理組合(HOA)を、まちや既成市街地に導入する可能性を検討した。結果、戸建て住宅地及びマンションを核にした既成市街地への導入の実態から課題を明らかにし、必要な社会システムについての検討を行った。結果、法制度の整備、専門家の育成及び支援体制、住み手の管理意識の向上、そのために管理参加意欲と情報を得る場や機会の提供等が必要となることが明らかになった。

研究成果の学術的意義や社会的意義

日本では人口・世帯減少、超高齢社会のなかで住宅地ごとに多様な課題が発生している。そこで、各地域の課題の発生を予防、解消し、各地域の価値を向上させる取組みとして、地域が主体となってエリアマネジメントを実践することへの期待が益々高まっている。そこで、マンションのように、全員参加をする組織(管理組合、HOA)の導入の可能性の検討を行った。研究の成果を踏まえての実践、制度の再編から、日本の住宅地・まちの再生・持続可能性が高まることになる。

研究成果の概要(英文)：The problems of vacant land and houses, and various problems caused by the declining birthrate and ageing population have made town regeneration and the improvement of local strength a major issue. Therefore, the possibility of introducing a management association (HOA), in which all members participate in the management, like condominiums, in towns and built-up areas was examined. As a result, issues were clarified from the actual situation of the introduction of HOAs in existing urban areas with detached residential areas and condominiums at their core, and the necessary social systems were discussed. Specifically, it is necessary to develop a legal system, train experts and support systems, raise the management awareness of residents, and provide places and opportunities to obtain information and motivation to participate in management for this purpose.

研究分野：不動産マネジメント学

キーワード：管理組合 HOA 戸建て住宅地 マンション エリアマネジメント

1. 研究開始当初の背景

空き地や空き家問題、少子高齢化による様々な問題等から、まちの再生、地域力の向上が大きな課題となっている。そこで、マンションのように、全員が参加して地域の問題を予防・解消し、地域の価値を上げるエリアマネジメントを行う主体として、管理組合（HOA）を、まちや既成市街地に導入する可能性を検討することとした。

2. 研究の目的と 3. 研究の方法

研究は、上記の背景、課題設定から、以下のように取り組んだ。

第一に、全員参加型組織である管理組合（HOA）を核とした「まちのマネジメント」の可能性の検討として、マンションを核にしたエリアマネジメントの実態と課題を明らかにした。具体的には、東京都や神奈川県横浜市に立地するマンションを核にしたエリアマネジメントの実態と課題、横浜市のエリアマネジメント制度を明らかにするために、対象のマンション及び地域、行政、開発事業者、管理組合、エリアマネジメント組織等に聞き取りを実施した。エリアマネジメントを設定する上での法制度上の課題を明らかにし、そのなかで開発事業者の関与が大きい、横浜市の H 地区を取り上げて、エリアマネジメントの効果および、エリアマネジメントに対する住民の意向や周辺地域住民の意向をアンケート調査を通じて明らかにした。

第二に、区分所有型の超高層マンションを取り上げて、地域との連携を行うために必要な与件を明らかにした。具体的には、東京都に立地する超高層マンションは地域に与える影響も大きいことから、行政の施策やマンションの属性、管理組合の活動等との関係から連携の実態及び連携を推進するための与件を明らかにした。

第三に、まちに法的根拠を持ち、全員参加型組織である管理組合（HOA）を導入した事例として、開発事業者支援時期を終了し、住民主体でマネジメントをしている、兵庫県姫路市の N 住宅地を対象に、開発事業者、管理会社、外構業者、景観コーディネーター、プロデューサー、外構業者、コミュニティマネージャー、管理組合等に聞き取り調査を実施し、住民へのアンケート調査を通じてエリアマネジメントの効果と実態と課題、住民の意向を明らかにした。

一方、まちに法的根拠がない、全員参加を目指すものの任意参加となるがゆえに参加率が低くなっていく管理を組織を持つ、神奈川県横浜市の Y 住宅地を対象に、開発事業者、エリアマネジメント組織、事務局等に聞き取り調査を実施し、住民へのアンケート調査を通じてエリアマネジメントの効果と実態と課題、住民の意向を明らかにした。

第一、第二、第三のエリアにおいて、適正なマネジメントの実践は、開発事業者の初期の設定の影響が大きいことが明らかになった。しかし、わが国では上記に対する、法規制がないことから、第四として、開発事業者の役割なども含めた、アメリカの法規定の実態を明らかにした。具体的には、アメリカで HOA の発祥の地ともいわれる、ラドバーン住宅地のエリアマネジメントの実態と課題、法規制が変わることの影響、全米を対象に法規定の内容、開発事業者の管理を円滑に進めるための責務などを明らかにした。

4. 研究成果

マンションを核にしたエリアマネジメント 1

マンションを含んだエリアマネジメントの実践として大きく、複数のマンションが一緒になり実践するタイプ、マンションと戸建て住宅が一緒となり実践するタイプ、マンションを核にして既成市街地と一緒に実践する、3 タイプある。そのなかでもマンションの開発時にマンション（管理組合）を核にし、地域である既成市街地と一緒にエリアマネジメントを実践する、第三のタイプが増えている。その課題として、管理組合や区分所有者をエリアマネジメント組織の構成員（社員）とするのは妥当か、区分所有者の加入を強制できるのか、中古住宅購入者に組織加入義務を承継させられるのか。さらに周辺エリアの範囲の設定の妥当性、エリアマネジメント施設の保有者、費用の負担方法と賦課権、既存組織との関係、住民主体の運営、専門家の支援体制、効果の測定の困難性等がある。なかでも、開発事業者地域共用施設保有・主体型、住民地域共用施設保有・主体型があり、前者の場合には事業者の負担が大きくなり、後者では住民の負担が大きくなりがちである。また、住民・不動産所有者の強制加入型と任意加入型があり、前者は 100% 加入となるが、後者では加入率が低下する傾向がある。多様なタイプがある中で、開発事業者地域共用施設保有主体・任意参加型の例では、エリアマネジメント組織の存在と活動をマンション居住者の 3/4 が評価し、特にまちの活性化や子育て環境にプラスになると考えている。周辺住民はエリアマネジメント組織や活動を認知している人が 1~2 割と低く、活動内容への認識が低い。理解している場合には約半数が評価している。しかし、事業者が保有し運営する地域共用施設よりも商業施設の方が認識や利用率が高い。地域に貢献する施設の在り方や活動の周知・広報の仕方には課題がある。なお、地域とのエリアマネジメント計画の実行を持続可能とする仕組みとして、横浜市にはエリアマネジメントを実施する組織と市が、協議の上に「エリアマネジメント計画」の策定を行い、相互に協定を締結する制度がある。

マンションを核にしたエリアマネジメント 2

超高層マンションでは建設時に周辺に与える影響が大きいため、なんらかの形で地域への配慮があることが多い。マンションごと地域の町会等に参加することが多く設定されているが、こうした対応は地域との交流に必ずしも寄与していない。地域に提供する共用スペースや地域との共同行事、協定の締結が実質的な地域との交流につながっている。ゆえにこうした点を促進する自治体の施策は効果はあるが、単に地域の町内会・自治会の組織加入を促すだけでは効果がない。また、再開発事業では地域との交流が多く、マンションの戸数が多い場合には地域との交流が多いことから、開発事業者が十分に地域意向を踏まえた供給の仕方をしている場合に交流が促進されている。

まちへのHOA導入の可能性

戸建て住宅地で、全員参加型の管理組合（HOA）を導入し、開発事業者主体から住民主体の管理体制に移行した結果、住民主体で運営が行われている。管理会社と現地スタッフによる支援があり円滑に行われているが、景観協定の運営等の専門性の高い行為に関しては専門家の支援体制が必要であり、住民と連携・協力し運営する専門家の支援体制を整備する必要がある。さらに管理組合と既存組織である自治会の役割分担が課題である。一方、法的根拠がないために、管理組織が任意参加となっているまちでは、供給当初は設定されたまちのマネジメント活動に価値を共有した人が入居し組織を育成してきたが、供給開始から年数が経つと、中古流通時にまちのマネジメントに関する説明を十分に受けていないことなどから、組織加入率が低下してきている。管理組織の存在の認知や活動内容を入居後に理解するケースが多くなり、価値観の異なる人が入居している実態があり、今後は益々活動の低下の可能性も考えられる。よって認知や参加が管理組織への関心を高め、評価を高めていることから、組織の活動の内容の見える化、参加の促進が必要である。また、開発事業者は組織の継続のための仕組みを供給当初より設定しておく必要がある。中古住宅購入者、賃貸住宅の加入を促進あるいは強制できる仕組みとして法的措置や、運営資金の確保等が必要である。現行法のスキームでは組織の持続可能性や運営の公平性から限界があることから、既存住宅地でも居住者あるいは住宅所有者全員の加入が可能となり、民主的な運営ができる法的根拠のある組織を存立させる仕組みの整備が必要である。

住宅地のエリアマネジメントに必要な法制度-アメリカを参考に

上記の設定には、開発事業者の役割とそれを裏付ける法制度が重要になる。しかし、日本ではマネジメント体制を整備する役割を開発事業者に法的には位置付けていない。そこで、アメリカの事例を見ると、管理組織としてのHOAの構成メンバーに土地所有者も含まれ、組織の役割は空き地や空き家の指導もふくまれる場合がある。開発事業者の責務としてHOAの設立、運営のルールの設定、活動が軌道に乗る前の支援や主導等が州法で規定されている。具体的には、開発事業者が不動産を不動産所有者に譲渡する前にHOAを結成する必要があり、HOAを運営するにあたって、収入、支出等の予算を採択し賦課権を持つことや、共用部分の使用、維持、修理、交換、変更の規制を管理すること、理事会を開催する等のルールを定めておく。開発事業者からHOAに管理権限を移譲するときは、住宅地の区画の3/4が譲渡されてから60日後や75%の区画が譲渡されてから60日後と設定している場合や、販売終了から2年後、分譲開始から7年後のいずれの内、先に到達するものが適用されると設定している州がある。また、理事の選出も、25%が譲渡された60日以内に少なくとも区分所有者から理事を1名または25%の理事を選出する等のルールが決まっている。また、管理方法の適正な初期設定のために行政の関与がみられる。さらに、ラドバーン住宅地でみられるように、組合運営の民主化のための法整備があり、住宅地のエリアマネジメントが住民主体で行われるための体制整備がある。

以上より、わが国でも私法だけでなく、公法さらに制度や人材育成も含めて、住宅地でエリアマネジメントが推進し安定した運営が可能とするための社会システム整備が必要である。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計11件（うち査読付論文 7件 / うち国際共著 0件 / うちオープンアクセス 5件）

1. 著者名 松林優奈・齊藤広子	4. 巻 Vol.58 No.3
2. 論文標題 日本の管理組織の住宅地マネジメントの課題に対する米国の法規定に関する研究	5. 発行年 2023年
3. 雑誌名 公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集	6. 最初と最後の頁 608-615
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） 10.11361/journalcpj.58.608	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -
1. 著者名 青木留美子・齊藤広子	4. 巻 -
2. 論文標題 マンションを核とするエリアマネジメントの現状と課題-横浜市H地区のマンション開発における事例調査	5. 発行年 2023年
3. 雑誌名 都市住宅学会第31回学術講演会研究発表会（愛知）	6. 最初と最後の頁 -
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -
1. 著者名 齊藤広子	4. 巻 75号
2. 論文標題 マンションを核とした地域のマネジメントを エリアマネジメント推進体制の構築に向けて	5. 発行年 2023年
3. 雑誌名 マンション学	6. 最初と最後の頁 73-82
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -
1. 著者名 Saito Hiroko	4. 巻 57
2. 論文標題 Challenges and evaluation of residents of the activities of management organizations without legal basis in residential areas	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 Journal of the City Planning Institute of Japan	6. 最初と最後の頁 1333 ~ 1339
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） 10.11361/journalcpj.57.1333	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -

1. 著者名 齊藤広子	4. 巻 1
2. 論文標題 戸建て住宅地における公・共・民のあらたな連携による集う場と機会の創出と運営に関する考察	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 2022年度日本建築学会大会（北海道）建築社会システム部門 研究懇談会資料「脱ベッタウンの地域ネットワーク」	6. 最初と最後の頁 25-30
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 Matsubayashi Yuna, Saito Hiroko	4. 巻 57
2. 論文標題 The Impact of U.S. State Laws and Administrative Regulations on the Management Structure of Residential Properties	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 Journal of the City Planning Institute of Japan	6. 最初と最後の頁 1340 ~ 1346
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） 10.11361/journalcpj.57.1340	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -

1. 著者名 青木留美子、 齊藤広子	4. 巻 1
2. 論文標題 マンションを含むエリアマネジメントの現状と課題：首都圏の住宅地開発を対象とした事例調査	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 2022年度日本建築学会大会（北海道）建築社会システム部門 研究懇談会資料「脱ベッタウンの地域ネットワーク」	6. 最初と最後の頁 55-58
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 齊藤広子	4. 巻 34-3
2. 論文標題 区分所有法の限界と新たな課題 まちのマネジメントのための戸建て住宅地での管理組合設立を通じて	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 不動産学	6. 最初と最後の頁 32-39
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） 10.5736/jares.34.3_32	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 齊藤 広子	4. 巻 55
2. 論文標題 東京都における超高層マンションの地域連携の実態とその促進要因	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 都市計画論文集	6. 最初と最後の頁 947 ~ 953
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.11361/journalcpj.55.947	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -

1. 著者名 齊藤広子	4. 巻 54巻3号
2. 論文標題 景観・コミュニティ形成住宅地の供給促進のための行政対応の評価と課題	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 都市計画学会論文集	6. 最初と最後の頁 833-839
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.11361/journalcpj.54.833	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 齊藤広子	4. 巻 53-1
2. 論文標題 戸建て住宅地開発におけるエリアマネジメント導入のプロセスと課題、住民の評価	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 都市計画論文集	6. 最初と最後の頁 57-66
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.11361/journalcpj.53.57	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -

〔学会発表〕 計9件 (うち招待講演 0件 / うち国際学会 0件)

1. 発表者名 松林優奈・齊藤広子
2. 発表標題 米国の住宅所有者団体による住宅地マネジメントに関する法施行の実態
3. 学会等名 日本建築学会
4. 発表年 2023年

1. 発表者名 青木留美子・齊藤広子・鈴木伸治
2. 発表標題 マンション開発におけるエリアマネジメントの現状と課題-神奈川県横浜市H地区における事例調査
3. 学会等名 日本建築学会
4. 発表年 2023年

1. 発表者名 齊藤広子
2. 発表標題 住宅地における法的根拠がない管理組織の活動の課題と住民の評価 20年間の活動と住民評価の変化を通じて
3. 学会等名 都市計画学会
4. 発表年 2022年

1. 発表者名 松林優奈
2. 発表標題 米国の州法及び行政規則が住宅地のマネジメント体制に与える影響
3. 学会等名 都市計画学会
4. 発表年 2022年

1. 発表者名 松林優奈・齊藤広子
2. 発表標題 米国ニュージャージー州法改正によるラドバーン住宅地のマネジメント体制への影響
3. 学会等名 日本建築学会大会発表会
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 松嶋夏子・齋藤広子
2. 発表標題 超高層マンションと地域の連携の実態と課題
3. 学会等名 日本建築学会大会
4. 発表年 2020年

1. 発表者名 松林優奈・齋藤広子
2. 発表標題 米国ニュージャージー州ラドバーク住宅地におけるマネジメントシステムの変化と現状
3. 学会等名 日本建築学会大会
4. 発表年 2020年

1. 発表者名 齋藤広子
2. 発表標題 景観やコミュニティ形成の向上を目指した住宅地供給促進のための地方自治体の住宅政策の検討
3. 学会等名 日本建築学会
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 齋藤広子
2. 発表標題 景観やコミュニティ形成の向上を目指した住宅地供給促進のための地方自治体の住宅政策の検討
3. 学会等名 日本建築学会
4. 発表年 2019年

〔図書〕 計1件

1. 著者名 野城智也・齊藤広子	4. 発行年 2019年
2. 出版社 萌文社	5. 総ページ数 260
3. 書名 住宅の世代間循環システム	

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
研究 分担者	中城 康彦 (NAKAJO YASUHIKO) (30286009)	明海大学・不動産学部・教授 (32404)	

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------